

Bogotá, D.C., 17 de abril de 2018

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia: Estudio de títulos de inmueble ubicado en la **Avenida Pedro de Heredia Sector Escallón Vial – Edificio Conjunto Comercial Supercentro Los Ejecutivos, Barrio Buenos Aires**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 060-155184** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, con el fin de verificar su aptitud para conformar proceso de titularización inmobiliaria.

Apreciados señores:

En relación con el asunto de la referencia, y luego de estudiados los documentos allegados que se relacionan en el presente escrito, nos permitimos emitir el siguiente concepto en relación con el inmueble ubicado en la **Avenida Pedro de Heredia Sector Escallón Vial – Edificio Conjunto Comercial Supercentro Los Ejecutivos, Barrio Buenos Aires**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 060-155184** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

1. CONCLUSIÓN

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante el "Propietario"), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del Inmueble.

Lo anterior, de conformidad con el contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública 23659 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá

D.C., a través del cual el Propietario adquirió del Banco Davivienda S.A. el derecho real de dominio del Inmueble.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos preliminar consideramos que el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas adecuadas para conformar proceso de titularización inmobiliaria, toda vez que la cadena de tradición no se encuentra interrumpida y no existen gravámenes o limitaciones al dominio que puedan afectar su adquisición.

I. RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Se trata de un puesto de venta denominado "Vitrina H", con un área de 6.10 m² y un coeficiente de 0.0473%, que hace parte del Supercentro Los Ejecutivos, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal del Inmueble, el cual fue protocolizado mediante escritura pública número 2700 del 10 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría 3 de Cartagena.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción No. 058 con fecha 15 de abril de 1987, expedida por la Secretaría de Planeación Distrital de la Alcaldía de Cartagena se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para 5 bloques comerciales denominados A, B, C, D y E.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Puesto de venta denominado "Vitrina H" ubicado en la Avenida Pedro de Heredia Sector Escallón Vial – Edificio Conjunto Comercial Supercentro Los Ejecutivos, Barrio Buenos Aires de Cartagena.
Área	Según el contenido de la escritura pública 2700 del 10 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría 3 de Cartagena, el Inmueble tiene un área de 6.10 m ² . Esta área se ve así mismo reflejada en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble. Por otro lado, de acuerdo con la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 1700101013330660 – 89 del 7 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital de

	Cartagena, el Inmueble tiene un área de terreno de 10 m2 y un área construida de 6 m2.
4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
Título de Adquisición – Escritura Pública	Mediante escritura pública 23659 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió del Banco Davivienda S.A. el derecho real de dominio del Inmueble.
Tradición	<p>A continuación, se relaciona la tradición de más de 10 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediante Escritura Pública 3303 del 21 de diciembre de 1999, otorgada en la Notaría 2 de Cartagena, G y G Consultores Limitada adquirieron de Ghisay & Romero LTDA el derecho real de dominio del Inmueble, a título de compraventa. • Mediante Escritura Pública 2151 del 2 de agosto de 2000, otorgada en la Notaría 3 de Cartagena, el Banco Davivienda S.A. adquirió de G y G Consultores Limitada, el derecho real de dominio del Inmueble, a título de dación en pago. • Mediante Escritura Pública 23659 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió del Banco Davivienda S.A. el derecho real de dominio del Inmueble, a título de compraventa.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes, Limitaciones y	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 13 de marzo de 2018, el

Condiciones Resolutorias.	Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	No aplica.
Régimen de Vivienda de Interés Social	No aplica.

6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 1700101013330660 – 89 del 7 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital de Cartagena, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial hasta la vigencia 2017.

Es preciso aclarar que, de acuerdo con este documento, el propietario inscrito del Inmueble es G y G Consultores Limitada, sociedad que no es propietaria del Inmueble desde el año 2000.

7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 1700101013330660 – 89 del 7 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital de Cartagena, el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es de: COP \$21.662.000.

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas para hacer parte de proceso de titularización inmobiliaria.

En consecuencia, los aspectos urbanísticos que deben ser analizados para definir si el Inmueble es apto o no para el desarrollo de un proyecto urbanístico, o si el Inmueble cuentan con licencias en firmes y ejecutoriadas bajo los cuales se hayan consolidado algún derecho bajo las normas urbanísticas aplicables, no hacen parte del presente documento, salvo por lo relacionado con el uso del suelo del inmueble frente a lo cual en

el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme a las licencias otorgadas para el Inmueble

En este mismo sentido, el estudio de títulos excluye expresamente la revisión o análisis de cualquier asunto comercial, financiero, urbanístico, técnico y/o contable. Por lo anterior, el presente memorando no tuvo como objeto el estudio de antecedentes reputacionales, como tampoco refleja ningún resultado de las consultas en las listas restrictivas de ninguna de las personas naturales o jurídicas o sus representantes legales involucrados en la cadena de tradición del Inmueble; por lo cual TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS deberá realizar las consultas o estudios pertinentes directamente.

El estudio contiene ciertas conclusiones y recomendaciones que son relevantes desde el punto de vista legal pero no constituye sugerencia alguna para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS, frente a los negocios y transacciones a realizar sobre el Inmueble. Por ello, cualquier decisión que tome TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS al respecto será de su exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que: a) nuestras conclusiones están basadas únicamente en la información que fue entregada para la realización del presente estudio; y b) el análisis y las conclusiones que se presentan no incluyen la información que no fue recibida ni revelada.

Para efectos de la preparación del presente estudio de títulos se asumió la autenticidad y fidelidad de todos los documentos suministrados por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS. En este sentido, se aclara que Gómez-Pinzón Abogados S.A.S. no realizó verificación alguna en las instancias judiciales o administrativas ni revisó documentos ni información diferente a aquellos que fueron remitidos por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS.

El estudio de títulos fue preparado para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS; por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Abogados S.A.S., no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada; ni estará obligado dar respuesta a las observaciones o comentarios que mencionados destinatarios realicen al memorando, toda vez que la responsabilidad derivada del contenido del presente estudio de títulos se extiende exclusivamente a TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS.

9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

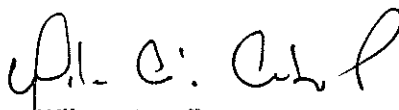
GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 060-155184 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
2. Escritura Pública No. 3303 del 21 de diciembre de 1999, otorgada en la Notaría 2 de Cartagena.
3. Escritura Pública No. 2151 del 2 de agosto de 2000, otorgada en la Notaría 3 de Cartagena.
4. Escritura Pública No. 2700 del 10 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría 3 de Cartagena.
5. Escritura Pública No. 1011 del 2 de mayo de 2007, otorgada en la Notaría 4 de Cartagena.
6. Escritura Pública No. 2300 del 1 de octubre de 2007, otorgada en la Notaría 4 de Cartagena.
7. Escritura Pública No. 23659 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
8. Factura del Impuesto Predial Unificado No. 1700101013330660 – 89 del 7 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital de Cartagena.
9. Licencia de Construcción No. 058 con fecha 15 de abril de 1987, expedida por la Secretaria de Planeación Distrital de la Alcaldía de Cartagena.

En los anteriores términos dejamos a su consideración el concepto que amablemente nos fue solicitado, en relación con el cual estamos en total disposición de ampliar o valorar cualquier punto a su mejor conveniencia.

Atentamente,


Wilson Camilo Cantor
Asociado Senior